

Ejerlejligheder - en håndbog

© 1981 by Niels Gesner and Akademisk Forlag

Fotografisk, mekanisk eller anden gengivelse af denne bog eller dele heraf er ikke tilladt ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Omslag: Lillian Brøgger

Bogen er sat med Aldus og trykt i offset hos B.Stougaard Jensen, København.

Printed in Denmark 1981.

ISBN 87-500-1989-9

INDHOLDSFORTEGNELSE

Forord	7
Indledning: Begrebet en ejerlejlighed	9
Kapitel I: Opdeling i ejerlejligheder	
§ 1 Hvilke ejendomme kan opdeles	11
§ 2 Fremgangsmåden ved opdeling	15
§ 3 Panthavernes og lejernes retsstilling ved opdeling	17
Kapitel II: Skatter og afgifter	
§ 4 Offentlig ejendomsvurdering	21
§ 5 Ejendomsbeskatning	25
§ 6 Formueskat	27
§ 7 Ejerens indkomstopgørelse, lejeværdi, fradrag og afskrivning m.m.	29
§ 8 Særlig indkomstskat	37
§ 9 Skattefrihed ved ejerlejlighedssalg	47
§ 10 Næring og spekulation - almindelig indkomstskat	49
§ 11 Stempelovgivning og stempeltakster	55
Kapitel III: Vedtægten	
§ 12 Vedtægten og dens ændring	65
§ 13 Tinglysning af vedtægten	67
Kapitel IV: Fællesskabets organisation og kompetence	
§ 14 Ejerforeningen - karakteristik - medlems-hæftelse	69
§ 15 Generalforsamlingen	71
§ 16 Bestyrelse og administrator	75
§ 17 Ejerforeningens kompetence	77
Kapitel V: Ejernes rettigheder og pligter	
§ 18 Rådighed over lejligheden	81
§ 19 Rådighed over fællesarealer	85
§ 20 Fordeling af fællesomkostninger	89
§ 21 Hæftelse for fællesomkostninger	91
§ 22 Misligholdelse af ejerforpligtelser	93

Kapitel VI	Salg af ejerlejligheder	
§ 23	Ejendomsmægleren og advokaten	95
§ 24	Ejerlejlighedssalgets forberedelse — under- søgelser og oplysninger	101
§ 25	Slutsedlen	113
§ 26	Pantebreve	125
§ 27	Pantebrevsklausuler og -påtegninger	137
Kapitel VII:	Refusionsopgørelsen	
§ 28	Refusionsopgørelsen	153
Bilag:		
	Lov om ejerlejligheder	159
	Normalvedtægten	163
	Cirkulære om ejerlejligheder, uddrag	165
	Anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder	173
	Bekendtgørelse om tinglysning	180
	Cirkulære af 26.10.1979	183
	Bekendtgørelse om varmeisolering	185
	Lov om afgift ved førstegangsoverdragelse	187
Forkortelsesliste		188
Stikordsregister		190

FORORD

Med EJRERLEJLIGHEDER — EN HÅNDBOG har jeg søgt at give en samlet fremstilling af de retsregler, der gælder om ejerlejligheder i handel og eje.

Jeg har søgt at skabe en overskuelig håndbog, der forhåbentlig kan blive et nyttigt redskab for ejendomsmæglere, advokater og andre praktikere, men bogen henvender sig også til de mange ejerforeningsbestyrelsesmedlemmer, der har brug for en vejledning i det daglige arbejde.

Bogen er endvidere tænkt som en "forbrugervejledning" for købere og sælgere af ejerlejligheder. Specielt skal nævnes bogens § 23, om hvorledes køber og sælger skal forholde sig til og "bruge" advokaten og ejendomsmægleren, men iøvrigt bogens kap. VI og VII.

Bogen omhandler ikke alene ejerlejligheder til beboelse, men også erhvervs-ejerlejligheder, og den indeholder derfor ret fyldige afsnit om særlig indkomstskat, afskrivninger m.v.

Jeg håber, at læserne vil bidrage til kommende udgaver med forslag til forbedringer. Enhver henvendelse af denne art vil blive påskønnet.

Niels Gesner
advokat

København i februar 1981

